SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO : 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : TERCERIA DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL DÉCIMO JUZGADO ESPECIALIZAD' CIVIL DE AREQUIPA

EDITH GLORIA ARAUJO AQUINO, identificada con DNI XXXX con dirección domiciliaria en XXXXXXXX Miraflores, señalando domicilio procesal en ***XXXXXXXX:*** con **Casilla Electrónica N° XXXXX** con correo XXX@qmail.com celular XXXXXXXX, con prevención de su Despacho y dirigido al proceso que sigue **Giibert VARGAS FARFAN** en contra **FORJA SRL -ahora JD CONOSER-;** a **Ud.** respetuosamente digo.

Señor Juez, invocando interés y legitimidad para obrar e interés moral y económico, al amparo de lo dispuesto por el Art. VI del Título Preliminar del Código Civil, ¡concordante con el Art. IV del Título Preliminar del Código Procesa! Civil, e invocando acceso a la Tutela Jurisdiccional Efectiva interpongo demanda de **Tercería Excluyente de Propiedad.**

I. PETITORIO.

Conforme a mi Derecho y al Título de Propiedad anterior al embargo ordenado en el Exp. 3653-2019 y siendo que la oportunidad de ¡a presente demanda es antes que se inicie el remate, **DEMANDO** que por Sentencia estimatoria ORDENE la exclusión de mi propiedad de la ejecución ordenada y el levantamiento de la medida cautelar dictada en el Exp. 3653-2019 seguido ante Vuestra misma Merced y recaída sobre el inmueble ubicado en ¡a Mza H2, lote 44 del Pueblo Tradicional de Miraflores, distrito de Miraflores, provincia de Arequipa, departamento y región de Arequipa, inscrita en la partida P06153068 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII sede Arequipa. Debiendo cursarse el oficio y partes judiciales correspondientes.

Y admitida la demanda, conforme el Art. 536 del C.P.C., ORDENE **la suspensión de la ejecución en el proceso judicial con Exp. No. 3653-2019** seguido ante el Décimo Juzgado

Especializado Civil de Arequipa, vuestro mismo Juzgado. Estimamos que no se ordenará el pago de costas y costos.

II. DE LOS DEMANDADOS

Se demanda a **Gilbert Elard VARGAS FARFAN** con dirección domiciliaria en **XXXX,** distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa; y, FORJA SRL Contratistas Generales -ahora JD Consultores Obras y Servicios SRL- con RUC XXXX con dirección domiciliaria en XXXXXXXX del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO.

3.1. - La recurrente es propietaria del inmueble ubicado en la Mza H2, lote 44 del Pueblo Tradicional de Miraflores, distrito de Miraflores, provincia de Arequipa, departamento y región de Arequipa, dominio y propiedad ahora inscrita en la partida P06153068 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII sede Arequipa Mi propiedad y dominio está contenido en la Escritura Pública de fecha 09 de febrero del 2018.

3.2. - El referido inmueble es materia de ejecución por los demandados en el Exp. 3653-2019 seguido ante el Décimo Juzgado Especializado Civil de Arequipa, Vuestra propia Judicatura, Especialista Legal Dr. Gildo Gutiérrez Chalco.

3.3. - He adquirido el bien de sus anteriores propietarios FORJA SRL Contratistas Generales por Escritura Pública otorgada ante el Notario Dr. Manuel Enrique Luque- Vásquez Vásquez **con fecha 09 de febrero del 2018;** la misma que ahora se encuentra debidamente inscrita en los Registros Públicos.

3.4.- Vuestra Merced por Resolución N° 02 de fecha 10 de septiembre del 2019, en el cautelar del Exp. 3653-2019, ha dispuesto del embargo en forma de inscripción registral sobre el predio de mi propiedad e inscrito el mismo en la Partida P06153068. Afectando los supuestos y negados derechos patrimoniales que corresponderían a FORJA SRL CONTRATISTAS GENERALES hasta por la suma de **S/. 124,078.00 (Ciento veinticuatro mil setenta y ocho con 00/100 soles).**

3.5.- Es el caso Señor Juez, que la recurrente, como propietaria actual del bien, instauro la presente acción con la finalidad que se suspenda la ejecución (remate) y sobre todo PARA QUE JURISDICCIONALMENTE -MEDIANTE SENTENCIA- DECLARE LA EXCLUSIÓN DE MI PROPIEDAD DE LA EJECUCIÓN Y LEVANTE EL EMBARGO RECAIDO; ello en razón **QUE MI PROPIEDAD Y DOMINIO ES ANTERIOR AL EMBARGO ORDENADO.** El hecho que no haya inscrito registralmente mi propiedad NO ENERVA en nada mi derecho preferente y excluyente del embargo, y ello porque las inscripciones inmobiliarias en nuestra legislación SON FACULTATIVAS.

3.5. - La presente demanda, la interpongo en la

oportunidad que establece el Art. 534 del Código Procesal Civil; ya que no se ha efectuado la ejecución (remate) del bien, por tanto, debe admitirse y ordenarse la suspensión del proceso de ejecución de garantías HASTA QUE JURISDICCIONALMENTE SE ESTABLEZCA MI MEJOR DERECHO O NO Y SU EXCLUSION O NO DEL REMATE.

3.6. - Por el *principio de responsabilidad patrimonial,* se entiende aquel por el cual el deudor responde por sus obligaciones -o deudas- frente a sus acreedores con todos los bienes que integren su patrimonio; siendo el caso que el inmueble objeto de mi tercería **NO INTEGRA EL PATRIMONIO DE FORJA o JD.**

3.7. - Además debo dejar expresamente establecido que, ***la tercería de propiedad y excluyente*** la fundo en mi legítima propiedad del bien afectado por la medida cautelar ordenada, y como demandante acredito mi derecho con **documento público** y por tanto de fecha cierta ANTERIOR a dictarse la medida cautelar; siendo así mi propiedad la opongo a la parte demandada (en especial al demandante en el proceso 3653-2019) favorecida con la medida cautelar. Además, dejo expresa constancia que como tercerista y la demandada en el proceso originario NO existe connivencia alguna para desvirtuarse mi demanda, YA QUE MI PROCEDER FUE DE BUENA FE, buena fe que se presume.

SON ESTOS FUNDAMENTOS QUE ACREDITAN MI DERECHO DE ACCIÓN, LEGITIMIDAD PARA OBRAR Y FUNDABILIDAD DE MI DEMANDA PARA QUE POR MEDIO DE SENTENCIA SE EXCLUYA EL INMUEBLE DE LA EJECUCIÓN ORDENADA Y SE LEVANTE EL EMBARGO.

IV.- DE LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS.

A.- Fundamentos de orden Sustantivo.

El título II del Código Civil, que norma y estatuye la venta de muebles e inmuebles; además se acredita la propiedad con documento público.

B.- Fundamentos Procesales,

Art. 534 del C.P.C., *"La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien",* por tanto, la oportunidad para interponer mi demanda es oportuna y así deberá declararlo su Despacho.

Arts. 536 del C.P.C., que determina la suspensión del proceso donde se esté rematando el bien inmueble.

V.- MONTO DEL PETITORIO.

Por la naturaleza del proceso donde no se ventila la disposición de un derecho patrimonial sino un derecho excluyente, no se

señala un monto por no existir una estimación patrimonial para efectos del presente proceso.

VI. VIA PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA.

A. La presente demanda le corresponde tramitarse en la vía del Proceso Abreviado, tal como lo previene el Art. 486 del C.P.C. en su inc)5.

B. Su Despacho es competente para conocer la presente causa, tal como lo previene el Art. 488 del C.P.C., POR PREVENCIÓN.

VII. MEDLOS PROBATORLOS.

A) Prueba documental.

7.1.- Escritura Pública N° 0048 otorgada ante la Notaría del Dr. Manuel Enrique Luque-Vásquez Vásquez con fecha 09 de febrero del 2018; con la que se prueba que Edith Gloria ARAUJO Ibárcena es propietaria ANTERIOR AL EMBARGO recaído sobre el lote 44 manzana H2 del Pueblo Tradicional de Miraflores, distrito de Miraflores, provincia de Arequipa, departamento y región de Arequipa, y ahora inscrito en la Partida P06153068 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona XII Sede Arequipa. Procediendo su EXCLUSIÓN Y LEVATAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR

7.2.- La Partida Registral P06153068; con la que se prueba que el embargo en forma de inscripción en contra de la demandada FORJA es POSTERIOR a mi adquisición y en oposición a mi Título de Propiedad por Escritura Pública.

7.3.- Ofrezco el Exp. 3653-2019 ante el mismo Décimo Juzgado Civil, principal y cautelar, existencia acreditada con el reporte CEJ, y que origina este proceso; probando que el embargo data con fecha posterior a mi propiedad.

VIII. ANEXOS.

ANEXO 1-A: Copia de mi **DNI. ANEXO 1-B:** Escritura Pública N°0048.
ANEXO 1-C: Partida Registral P06153068.
ANEXO 1-D: Reporte **CEJ. ANEXO 1-E:** Aranceles judiciales.

POR LO EXPUESTO:

A Ud., Señor Juez, pido se sirva admitir la presente demanda y declarar fundada en su oportunidad.